PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Halifax

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 6 NUMÉRO 1
PRINTEMPS 2005

Le marché des logements pour propriétaires-occupants continuera de perdre de sa vigueur en 2005-2006

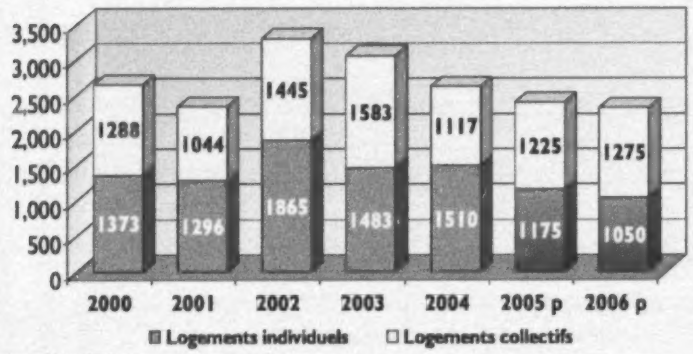
Perspectives du marché du neuf

La construction résidentielle devrait ralentir par rapport à l'an dernier car un rebondissement des mises en chantier dans le segment des logements collectifs compensera en partie une baisse d'activité dans le segment des maisons individuelles. On prévoit que 2 400 logements seront mis en chantier cette année – un nombre respectable d'à peine 9 % inférieur à celui enregistré l'année dernière (2 627). Même si on doit s'attendre à une autre diminution, de 3 %, en 2006, la prévision de 2 325 mises en chantier représente tout de même un résultat appréciable en comparaison de la norme historique.

L'expansion importante – et relativement rapide – du stock de logements existants à vendre a modéré l'élan que connaît le segment des maisons individuelles depuis trois ans. Au troisième trimestre de 2005, le nombre d'inscriptions S.I.A.® a fait un bond de 21 % par rapport à la même période l'an dernier, tandis que les mises en chantier de maisons individuelles ont reculé de 15 %. Puisque les conditions météorologiques ont été anormalement clémentes en mars et en avril, la baisse d'activité dans le segment des maisons individuelles n'est certainement pas imputable au climat. Par ailleurs, le nombre de logements en construction ayant considérablement diminué dans la région métropolitaine de recensement (RMR), il est peu probable que ce repli tienne à des facteurs limitant la capacité de l'industrie, par exemple la nondisponibilité des travailleurs ou des matériaux de construction. Par conséquent, force est de reconnaître que l'accumulation des stocks de logements existants à vendre est l'un des facteurs ayant le plus contribué au ralentissement des mises en chantier de maisons individuelles depuis le début de l'année.

Il est possible que les constructeurs soient particulièrement préoccupés par le fait que, parmi les logements existants récemment ajoutés sur le marché, la proportion d'habitations relativement coûteuses semble disproportionnée. Au cours des deux dernières années, une bonne partie de la demande de maisons individuelles dans les fourchettes de prix supérieures a été satisfaite par le secteur du neuf. Or, comme les éventuels acheteurs de maisons de luxe ont davantage de choix sur le marché de la revente, ce sont les constructeurs ayant ciblé ce créneau qui seront le plus touchés par les nouvelles conditions du marché.

On ne s'attend qu'à de replis des mises en chantier d'habitations
Maisons individuelles et logements collectifs mis en chantier, RMR de Halifax



Source et prévisions : SCHL

Canada

SCHL CMHC

C'est peut-être la raison pour laquelle l'industrie craint de plus en plus l'imminence d'un excédent de l'offre d'habitations neuves dans les fourchettes de prix supérieures. Toutefois, le nombre total de maisons individuelles neuves invendues est demeuré relativement bas en mars. Il y en a eu seulement 37, ce qui représente actuellement une offre d'à peine deux semaines sur le marché du neuf. En outre, selon les tendances relatives à l'écoulement des habitations neuves et les données relatives aux fourchettes de prix des logements neufs invendus, l'éventualité d'un excédent de l'offre de maisons individuelles *neuves* invendues ne devrait pas soulever de sérieuses préoccupations, quelle que soit la fourchette de prix. Néanmoins, le marché du neuf n'évolue pas en vase clos, mais en conjonction avec le marché de la revente. Étant donné que de plus en plus d'habitations existantes sont mises en vente à un prix supérieur à 250 000 $, on peut s'attendre à ce que moins d'acheteurs potentiels d'habitations dans les fourchettes de prix supérieures se tournent vers le marché du neuf.

Puisque la demande de logements pour propriétaires-occupants – qui connaît actuellement une baisse – devrait davantage provenir des accédants à la propriété, doit-on s'attendre à ce que les constructeurs de maisons individuelles réorientent leurs activités en fonction de ce groupe? C'est peu probable, pour plusieurs raisons. D'abord, comme les coûts de construction ont augmenté ces dernières années, il est devenu très difficile pour les constructeurs de produire dans la RMR une maison individuelle neuve – même une petite maison de 1 600 pieds carrés – pour moins de 225 000 $. Ensuite, il y a pénurie de terrains à bâtir offerts à moins de 60 000 $, en particulier dans les zones viabilisées de la RMR. Une bonne partie des logements neufs à prix relativement abordable ayant été construites au cours des cinq dernières années se trouvent à Dartmouth, Sackville et Timberlea. Or, il reste peu de terrains à bâtir dans ces secteurs pour la construction de maisons individuelles au cours des 18 prochains mois. Par conséquent, la capacité des constructeurs de répondre à la demande de maisons individuelles neuves à prix relativement abordable au cours des deux à trois prochaines années dépendra dans une large mesure du rythme d'expansion de l'offre de terrains à bâtir relativement peu coûteux.

Étant donné que la demande totale de logements pour propriétaires-occupants devrait fléchir au cours des 18 prochains mois mais que le stock d'habitations à vendre devrait continuer de s'élargir, on s'attend toutefois à ce que la demande de maisons individuelles neuves baisse – quelles que soient les conditions de l'offre. Ainsi, le volume annuel des mises en chantier de maisons individuelles devrait fléchir de 22 % en 2005, puis de 11 % en 2006.

L'an dernier, le nombre total de logements collectifs mis en chantier dans la RMR de Halifax a chuté de 29 % par rapport au sommet qu'il avait atteint en 2003. Ce recul est en majeure partie imputable à un ralentissement marqué de la construction sur le marché locatif. Toutefois, la baisse d'activité enregistrée dans la construction de jumelés et de copropriétés a également contribué à ce repli. Comme le marché était extrêmement favorable à l'accession à la propriété, certains promoteurs ont suspendu la construction d'ensembles de logements locatifs, tandis que d'autres se sont montrés plus prudents avant de commencer à construire des ensembles de logements en copropriété, en exigeant que de nombreux objectifs de pré-vente soient d'abord réalisés.

Jusqu'à 650 logements en copropriété pourraient être mis en chantier en 2005 et en 2006 – un sommet record. De nombreux ensembles devraient être commencés d'ici la fin de 2006, dont plusieurs très grands qui auront une énorme incidence sur le volume annuel des mises en chantier de copropriétés, selon le moment où la semelle de béton sera coulée. La prévision relative aux mises en chantier de copropriétés est donc très volatile et pourrait varier considérablement selon le fil des événements. On peut s'attendre à ce qu'un nombre accru de promoteurs envisagent de construire des copropriétés relativement bon marché à l'intention des accédants à la propriété, puisque ce groupe est susceptible de constituer une plus grande part de la demande de logements pour propriétaires-occupants au cours des deux prochaines années. De surcroît, le marché des copropriétés haut de gamme devrait devenir favorable aux acheteurs d'ici la fin de 2005, et donc moins profitable pour les promoteurs.

Même s'il est prévu que les conditions favorisant l'accession à la propriété se détérioreront progressivement au cours des deux prochaines années, les taux hypothécaires demeureront relativement bas jusqu'à la fin de 2006, si bien que le rythme d'accession à la propriété demeurera constant tant qu'il y aura suffisamment de logements relativement abordables en stock. Toutefois, l'année 2005 devrait marquer le début d'un cycle de resserrement de cinq ans sur le marché locatif local – qui marquera aussi le début d'un nouveau cycle de croissance des mises en chantier sur ce marché. Comme le taux d'inoccupation des logements locatifs recommencera à descendre, les mises en chantier de logements locatifs devraient s'accroître légèrement; leur nombre devrait passer de 422, en 2004, à 450, en 2005, puis grimper jusqu'à 500 en 2006.

En raison des coûts élevés et des attentes tout aussi hautes des acheteurs et des locataires, les promoteurs d'ensembles de logements locatifs et de logements en copropriété seront forcés de trouver des moyens de produire des logements neufs à un prix relativement abordable. Selon les prévisions, cette difficulté va inciter les promoteurs à augmenter le nombre de logements d'une seule chambre dans les ensembles d'appartements neufs et à réduire la superficie des nouveaux logements.

Les coûts élevés sont également à la source de la forte croissance des mises en chantier locales dans le segment des maisons en rangée. Davantage de constructeurs ont choisi cette façon économique de produire des habitations neuves de qualité à un meilleur prix que les maisons individuelles et les jumelés de taille comparable. Cette tendance devrait se poursuivre cette année et l'an prochain, car le coût des terrains continuera de monter et les acheteurs seront de plus en plus sensibles au prix. Par conséquent, le volume annuel des mises en chantier de maisons en rangée va diminuer en 2005 et en 2006, mais nettement moins que dans les segments des maisons individuelles et des jumelés.

En résumé, puisque les consommateurs – de plus en plus sensibles au prix – conservent des attentes élevées, il sera difficile pour les promoteurs et les constructeurs de produire à un coût économique différents types d'habitations neuves qui trouveront facilement preneur. Les logements collectifs représenteront donc une part plus importante des habitations mises en chantier, et on insistera davantage sur la différenciation des produits neufs. Toutefois, l'affaiblissement de la demande de logements pour propriétaires-occupants et l'élargissement du stock d'habitations à vendre se traduiront en bout de ligne par une réduction du nombre total de mises en chantier d'habitations en 2005 et en 2006.

Survol de l'économie

Affaiblissement du rythme de croissance

Au cours des deux prochaines années, la croissance économique dans la RMR de Halifax devrait être soutenue par le secteur des biens – qui connaît un essor – et par l'imposant secteur des services, qui connaîtra par contre un léger affaiblissement. Ainsi, alors qu'il avait été exceptionnellement élevé l'an passé (3,9 %), le taux de croissance de l'emploi devrait descendre autour de 2,8 % cette année, et de 2,2 % en 2006. Toutefois, comme l'an dernier, la croissance de l'emploi se fera surtout du côté des emplois à plein temps au cours des deux prochaines années, ce qui fournira un certain appui à la demande – décroissante – de logements pour propriétaires-occupants.

Les perspectives sont particulièrement prometteuses pour le secteur de la construction non résidentielle. En effet, le projet de nettoyage du port de Halifax, de 333 millions de dollars, va maintenant bon train, et les travaux d'agrandissement et d'amélioration de l'aéroport international de Halifax, de plus de 100 millions de dollars, se poursuivent. En outre, la construction d'établissements scolaires devrait demeurer vigoureuse. À cela s'ajoute la construction de deux grands parcs de magasins à grande surface à Dartmouth (et les bretelles d'autoroute nécessaires) et d'un centre d'entraînement de 45 millions de dollars pour le nouvel hélicoptère maritime, à la base militaire de Shearwater. Puisque la cadence de la construction résidentielle va diminuer au cours des deux prochaines années, ces grands projets seront très importants pour soutenir la croissance du secteur de la construction.

Malheureusement, les perspectives ne sont pas aussi prometteuses pour le grand secteur des services. On prévoit que la croissance de l'emploi ralentira et que le taux d'inflation augmentera, si bien que l'accroissement annuel du revenu réel disponible des particuliers sera moins élevé en 2005 et en 2006. De surcroît, même si elle ne devrait être que modeste, la hausse des taux d'intérêt et des taux hypothécaires, conjuguée à l'augmentation des rôles d'évaluation foncière, des frais de chauffage et des factures de services publics et d'eau, va également contribuer à dégarnir le portefeuille des consommateurs. Ainsi, le secteur des ventes au détail – l'un des principaux piliers de la vigueur de l'économie de la RMR de Halifax au cours des dernières années – aura fort à faire pour maintenir son rythme de croissance très élevé.

Le prix élevé du carburant devrait assombrir les perspectives du secteur du tourisme en 2005 et, dans une moindre mesure, en 2006. Il nuira également aux secteurs du commerce et des transports, quoique de façon modérée seulement. On se préoccupe davantage de l'incertitude quant à la confiance des consommateurs en Ontario et aux États-Unis, et des répercussions sur les secteurs des exportations et du tourisme dans la région.

En somme, les perspectives de l'économie locale s'annoncent bonnes, mais pas aussi favorables qu'en 2004. À l'inverse de ce qui a été observé au cours des trois dernières années, la croissance économique tendra à être soutenue davantage par les investissements que par la consommation. Toutefois, en raison de sa taille imposante, le secteur des services continuera d'être le principal moteur de la croissance de l'emploi et de l'activité économique à l'échelle locale.

Perspectives du marché de la revente

Le marché continuera de se détendre

Le marché de la revente subit moins de pressions depuis près d'un an. Cette détente devrait persister au cours des 18 prochains mois puisque le stock de logements à vendre s'accroît a un rythme impressionnant et que les acheteurs éventuels – moins nombreux – ont plus de choix et plus de temps pour se décider. Le volume annuel des ventes S.I.A.® devrait encore baisser, mais très légèrement, soit de 2 % en 2005 et de 3 % en 2006. À mesure que le marché s'assouplira, le rythme annuel d'augmentation des prix devrait s'affaiblir; la hausse devrait se chiffrer à environ 5 % cette année, puis se fixer juste sous la barre des 3 % l'an prochain. Le prix de vente S.I.A.® moyen des habitations devrait s'établir à 189 000 $ en 2006

Après avoir été favorable aux vendeurs pendant plus de trois ans, le marché local a finalement atteint l'équilibre l'automne dernier, et il devrait rester équilibré durant le reste de l'année. Le marché de la revente deviendra favorable aux acheteurs au cours de la seconde moitié de 2006, car il sera alors plus proche de son creux cyclique, prévu pour 2007.

Cependant, il est hautement probable que la situation du marché change beaucoup plus rapidement que prévu. Les ventes S.I.A.® ont monté de 6 % entre le premier trimestre de 2004 et le premier trimestre de 2005, tandis que la hausse des prix de vente – qui décroissait constamment depuis le début de 2004, après avoir culminé à 10 % – s'est stabilisée autour de 6 % au cours des six derniers mois. Compte tenu de ces données, il est possible que les ventes soient plus élevées cette année qu'en 2004 et que les hausses de prix soient légèrement plus fortes, surtout parce que l'économie et le marché soutiennent encore fermement la demande de logements pour propriétaires-occupants.

La croissance de l'emploi a été exceptionnelle dans la RMR de Halifax l'an dernier : plus de 7 200 emplois à plein temps ont été créés – un bond impressionnant qui fait suite aux piètres résultats affichés par le marché du travail en 2002 et en 2003. En général, la croissance de l'emploi à plein temps se traduit par une hausse des ventes d'habitations au cours des 18 mois suivants. Il est donc très possible que les résultats du marché de la revente en 2005 reflètent la forte croissance de l'emploi observée en 2004.

Par ailleurs, le choix offert aux acheteurs potentiels est bien plus grand qu'il l'était en 2003 et pendant la majeure partie de 2004. En mars 2005, il y avait 33 % de plus d'habitations à vendre qu'au même mois un an plus tôt – époque où le stock était très mince – et environ 30 % de plus qu'en mars 2003. À tout moment au cours de l'année 2003-2004, le volume moyen des inscriptions S.I.A.® courantes aurait été insuffisant pour répondre à la demande au-delà de 4,9 mois.

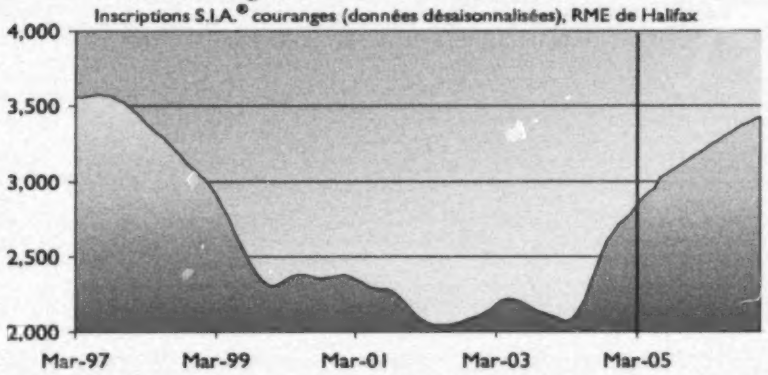
Si les ventes du premier trimestre de 2005 sont plus fortes que prévu, c'est peut-être aussi parce que les constructeurs répondent à une demande refoulée des années 2003 et 2004 – période au cours de laquelle on n'avait pas pu réaliser le potentiel des ventes parce que les choix proposés aux acheteurs éventuels étaient inadéquats. Par contre, la croissance de l'emploi,

l'augmentation des stocks et les taux hypothécaires extrêmement bas ont été pris en compte dans les prévisions des six derniers mois. Il ne semble pas que la vigueur du marché de la revente au premier trimestre de 2005 soit attribuable à ces facteurs : le marché aurait tout simplement connu un bon début d'année grâce à un printemps hâtif. Ces conditions auraient incité certains ménages à acheter une habitation au premier trimestre plutôt qu'au deuxième.

En résumé, le marché devrait continuer de soutenir fermement la demande de logements pour propriétaires-occupants en 2005 et en 2006, mais sans pour autant renverser la tendance à la baisse amorcée sur le marché de la revente en 2003 – seulement en réduire l'ampleur. Les taux hypothécaires devraient s'accroître à un rythme modéré maisdemeurer bas en regard de la norme historique. L'emploi continuera de croître, mais moins rapidement. Les acheteurs éventuels seront de plus en plus avantagés sur le marché, car le stock de logements à vendre va s'élargir. Par contre, même si ces facteurs stimuleront la demande de logements existants, ils seront quelque peu neutralisés par le fait qu'une grande partie de cette demande a déjà été satisfaite au cours des trois dernières années.

Le stock de logements à vendre continuera de s'accoître

Inscriptions S.I.A.® couranges (données désaisonnalisées), RME de Halifax



S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Sources : ACI et Nova Scotia Association of Realtors
Données désaisonnalisées par la SCHL

Perspectives du marché locatif

Un resserrement est prévu

Le marché locatif de la RMR de Halifax s'est détendu en 2004, après s'être resserré pendant six ans. Le taux d'inoccupation des appartements locatifs est monté à 2,9 %, en regard de 2,3 % en 2003, mais le marché est demeuré équilibré. La hausse du taux d'inoccupation est attribuable à deux principaux facteurs : l'accroissement important de l'offre de logements locatifs, grâce à l'ajout de 877 appartements, et le contrecoup que la demande de logements locatifs a subi à cause de l'attrait exceptionnel exercé par le marché des logements pour propriétaires-occupants l'an dernier.

Bien que les taux hypothécaires demeurent très bas, les options de logement dites « abordables » pour les personnes susceptibles d'accéder à la propriété se font de plus en plus rares, ce qui met un frein à l'afflux des locataires vers le marché de la propriété. Étant donné que le prix des logements devrait augmenter à un rythme annuel égal ou supérieur au taux d'accroissement du revenu réel disponible des particuliers au cours des 18 prochains mois, ce frein à l'accession à la propriété devrait persister jusqu'à la fin de l'an prochain. En outre, on prévoit que les taux hypothécaires commenceront à monter plus tard cette année, puis tout au long de 2006. Même si la hausse totale ne devrait pas dépasser les 100 points de base environ, cela aura pour effet de diminuer l'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants – comme le fera d'ailleurs la hausse des frais de chauffage, des rôles d'évaluation foncière et des factures de services publics et d'eau. En décembre 2006, l'acheteur d'une habitation dont le prix sera égal au prix S.I.A.® moyen dans la RMR de Halifax devra payer environ 15 % de plus qu'en mars 2005 en frais de possession mensuels. Cette détérioration de l'abordabilité est le principal facteur qui laisse entendre que la demande de logements locatifs va augmenter légèrement cette année, et de façon plus importante l'an prochain.

Les conditions exceptionnellement attirantes du marché des logements pour propriétaires-occupants ont également incité les promoteurs à réduire leurs mises en chantiers de logements locatifs ces deux dernières années. Par conséquent, le nombre de logements locatifs achevés reviendra à un niveau plus représentatif dans l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (pour la période du 1er juillet au 30 juin), c'est-à-dire de 575 cette année et de 660 l'an prochain. On peut donc s'attendre à ce que la demande de logements locatifs progresse plus fortement que l'offre d'appartements sur ce marché, et donc à une baisse du taux d'inoccupation; celui-ci devrait descendre à 2,7 % cette année, puis à 2,3 % en 2006. En raison du resserrement du marché locatif et de la diminution de l'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants, les propriétaires-bailleurs auront la marge de manœuvre nécessaire pour majorer les loyers, récupérant ainsi une partie des coûts d'exploitation plus élevés qu'ils doivent assumer notamment pour le chauffage, les services publics, l'eau et la publicité, comme ils l'ont fait en 2004. Par conséquent, le loyer mensuel moyen devrait monter de 3 à 4 % dans la RMR et s'établir à 730 $ cette année, puis progresser encore de 4 à 5 % l'an prochain, pour se fixer à 765 $.

Aperçu du marché de la rénovation

2005 sera une autre excellente année

Selon les résultats de la plus récente Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs de la SCHL, parmi les six grands marchés canadiens ayant fait l'objet de l'enquête (Vancouver, Calgary, Toronto, Ottawa, Montréal et Halifax), la RMR de Halifax est celle où la proportion de répondants ayant l'intention de faire des rénovations est la plus élevée. Ainsi, 45 % des ménages de la région ont indiqué qu'ils avaient l'intention de rénover leur logement entre le quatrième trimestre de 2004 et le quatrième trimestre de 2005. En fait, plus du tiers des propriétaires-occupants de Halifax sont « prêts à rénover » – ils ont indiqué qu'il était très probable qu'ils rénovent leur habitation au cours des 12 prochains mois et que le coût total des rénovations s'élève à 1 000 $ ou plus.

En comparant les résultats de l'enquête de 2004 à ceux de l'enquête menée en 1999, on s'aperçoit que le nombre de propriétaires ayant l'intention de rénover a considérablement augmenté depuis cinq ans. Alors que l'enquête de 1999 révélait que 19 % des propriétaires-occupants de Halifax étaient « prêts à rénover », le pourcentage était passé à 35 % en 2004. Cette forte progression dans les intentions de rénover s'est produite au moment où le marché des propriétaires-occupants connaissait une forte expansion; or les deux sont étroitement liés. Puisqu'un grand nombre de ménages ont acheté une habitation, davantage de propriétaires ont planifié des rénovations pour adapter leur logement à leurs besoins et aspirations. Aussi, comme l'offre de logements à vendre était rare au cours de la période 2002-2004, des propriétaires-occupants ont choisi de rénover leur logement plutôt que d'en acheter un autre, si bien que davantage d'acheteurs ont fait l'acquisition d'une habitation qui ne répondait pas tout à fait à leurs besoins avec la ferme intention de la rénover selon leurs goûts peu après. La montée en flèche de la valeur des habitations a été le facteur qui a le plus stimulé les ménages à acheter et à rénover. En effet, puisque leur avoir propre s'est apprécié, les propriétaires-occupants ont pu financer leurs rénovations et investir dans l'immobilier plutôt que dans des véhicules financiers n'affichant pas un aussi bon rendement.

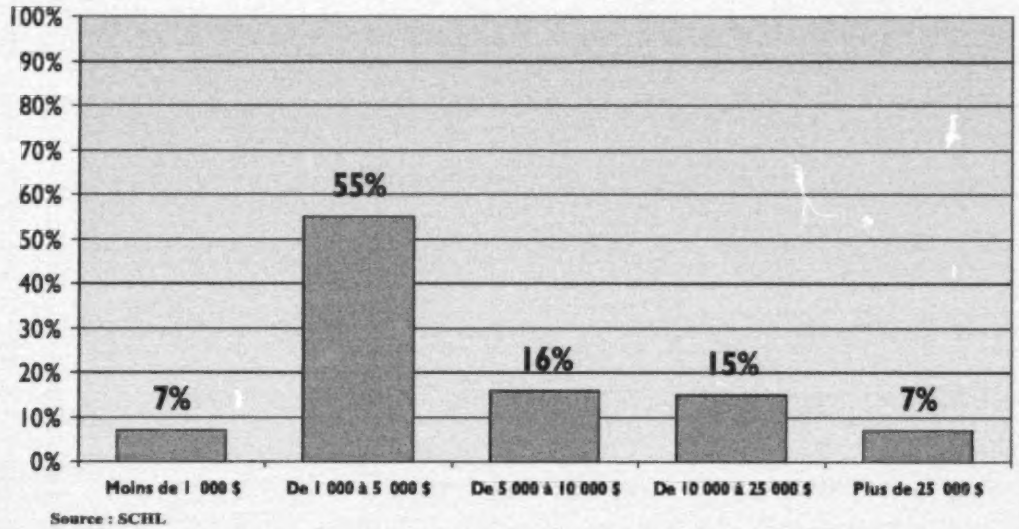
Depuis cinq ans, on observe également une modification des intentions quant au type et à l'étendue des rénovations souhaitées par les propriétaires-occupants de la RMR de Halifax. En 1999, le projet de rénovation le plus populaire était de repeindre des murs ou de remplacer le papier peint dans plus d'une pièce de la maison; en 2004, davantage de ménages planifiaient de remplacer des fenêtres et des portes (20 %) ou des revêtements de sol (moquette ou plancher) dans plus d'une pièce (19 %). Par ailleurs, alors qu'en 1999 seulement 4 % des propriétaires-occupants prévoyaient effectuer des travaux de rénovation majeurs dans leur cuisine, cette proportion avait grimpé à 10 % en 2004.

Cette année, les propriétaires-occupants de la RMR de Halifax prévoient dépenser en moyenne 8 937 $ en rénovations, comparativement à 5 287 $ il y a cinq ans. Cette hausse tient au fait qu'un nombre accru de ménages planifient des rénovations plus coûteuses. Depuis cinq ans, la proportion de ménages ayant l'intention de dépenser de 5 000 à 10 000 $ pour leurs rénovations a augmenté de 6 %, et la proportion de ceux qui prévoient dépenser plus de 10 000 $ a monté de 15 %.

Bref, 2005 devrait être une autre excellente année pour le secteur de la rénovation dans la RMR de Halifax. En fait, celui-ci pourrait très bien être le secteur du marché de l'habitation local qui affichera les meilleurs résultats cette année et l'an prochain.

Plus de la moitié des ménages ayant l'intention de rénover dépenseront de 1 000 à 5 000 $

Dépenses de rénovation prévues en 2005, par fourchette de prix, RMR de Halifax



Source : SCHL

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax – Mai 2005

	2003	2004	2005 P	Var. en %	2006 P	Var. en %
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Inscriptions S.I.A.® courantes (pic de juin)	2,460	2,338	2,950	26.2%	3,300	11.9%
Ventes S.I.A.® sur le marché résidentiel	5,813	5,516	5,400	-2.1%	5,250	-2.8%
Prix de vente S.I.A.® moyen des habitations	162,486 $	175,132 $	184,000 $	5.1%	189,000 $	2.7%
MARCHÉ DU NEUF						
Nombre total de logements mis en chantier	3,066	2,627	2,400	-8.6%	2,325	-3.1%
Maisons individuelles	1,483	1,510	1,175	-22.2%	1,050	-10.6%
Logements collectifs	1,583	1,117	1,225	9.7%	1,275	4.1%
Jumelés	227	142	125	-12.0%	100	-20.0%
Maisons en rangée	184	166	150	-9.6%	125	-16.7%
Appartements	1,172	809	950	17.4%	1,050	10.5%
Copropriétés (de tous types)	530	401	525	30.9%	525	0.0%
Prix moyen des maisons individuelles neuves	211,739 $	233,914 $	240,000 $	2.6%	244,000 $	1.7%
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation	2.3%	2.9%	2.7%		2.3%	
Loyer moyen	675 $	705 $	735 $	4.3%	775 $	5.4%
Logements collectifs mis en chantier	713	422	450	6.6%	500	11.1%
SURVOL DE L'ÉCONOMIE						
Taux hypothécaire (3 ans)	5.82%	5.65%	5.87%		6.37%	
Taux hypothécaire (5 ans)	6.39%	6.23%	6.32%		6.83%	
Personnes employées	195,208	202,821	208,500		213,087	
Taux de croissance de l'emploi	2.3%	3.9%	2.8%		2.2%	
Taux de chômage	6.8%	6.1%	5.9%		5.7%	

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Source : SCHL
Statistique Canada : Enquête sur la population active

Perspectives du marché de l'habitation est publié deux fois l'an, en mai et en octobre, pour le marché de la région métropolitaine de Halifax. L'abonnement annuel à **Perspectives du marché de l'habitation** coûte 40 $, taxes en sus.

Pour en savoir davantage ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec Michele Clark, spécialiste, Études de marché et services aux clients, Centre d'affaires de l'Atlantique, au 902-426-4708. No de commande : 7366FE.

This report is also available in English. Contact Michele Clark, at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de loge-ment. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par micro-film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseigne-ments, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.